

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro C

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

promossa da  
**CASSIOPEA NPL SPA**  
Contro

**173/16 R.G.Espr.**

**Giudice Dr.ssa Damiani Song**

**PERIZIA**  
**LOTTO 2**

**Fabbricato rurale e terreno siti nel Comune di Simeri Crichi**  
**Contrada Petrarà**

***Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti***  
*iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283*  
*C.F. NGTRFL83E69C352C P.Iva 03090820790*

---

*CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B*

*cellulare: 329.6231091*

*email: raffaellangotti@libero.it*  
*pec: raffaella.angotti@ingpec.eu*

---

---

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti

**Fabbricato rurale e terreno siti nel Comune di Simeri Crichi  
Contrada Petrara**

**LOTTO 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà del Signor \_\_\_\_\_ di un fabbricato rurale ubicato in Contrada Petrara del Comune di Simeri Crichi (CZ). Il bene in oggetto, **lotto 2**, è riportato al **folio di mappa n. 19** del Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi, **particella n. 156** – Categoria A/3- Classe 1 - Consistenza 5 vani - Rendita Euro 222,08 – Piano T (*allegato n.1*).

Intorno al fabbricato rurale si estende un terreno seminativo riportato al Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi al **folio di mappa 19 particella 197** di 2.850 mq (*allegato n.2*).

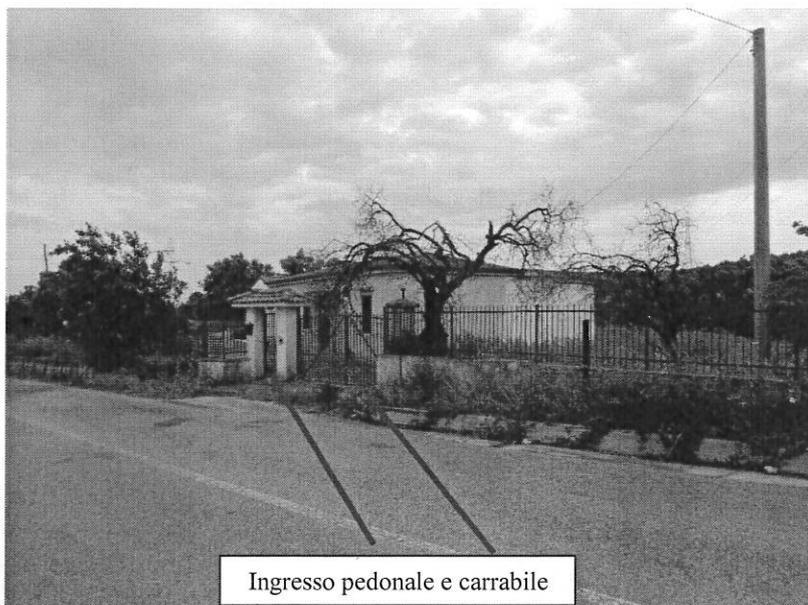
Confina a Nord ed Est con Strada Provinciale 13, a Sud con particella 196 e 44, ad Ovest con particella 58 (*allegato n.3*).

**1.1 RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE**



**Ortofoto**

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro



Ingresso pedonale e carrabile

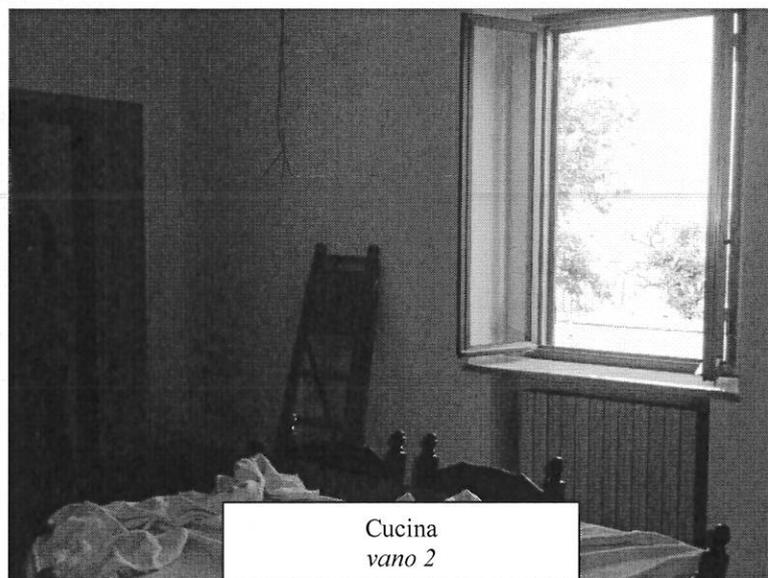


Ingresso del fabbricato rurale

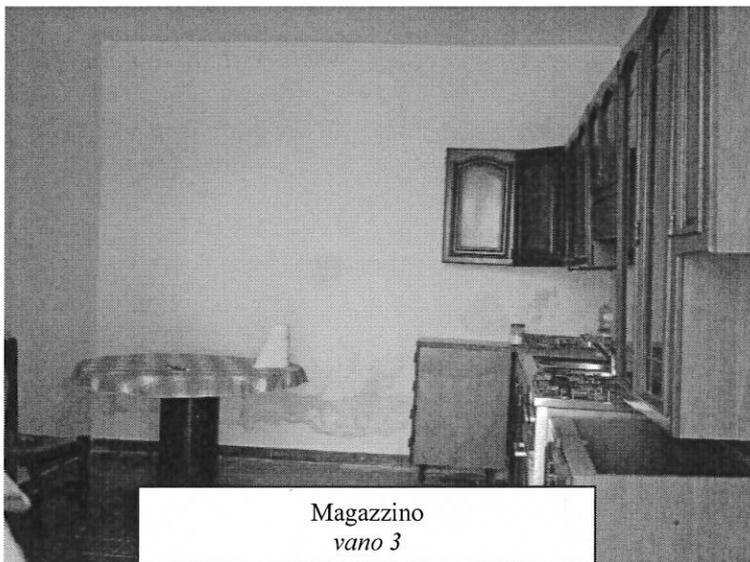




Cucina  
vano 2



Cucina  
vano 2



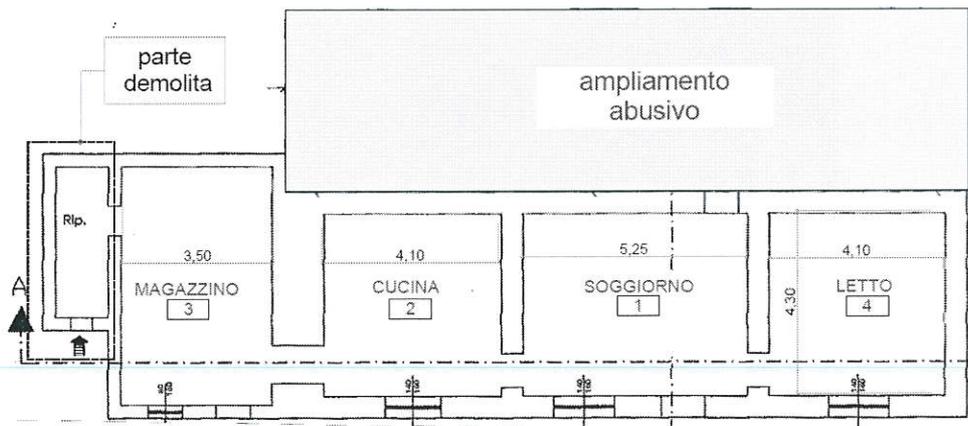
Magazzino  
*vano 3*



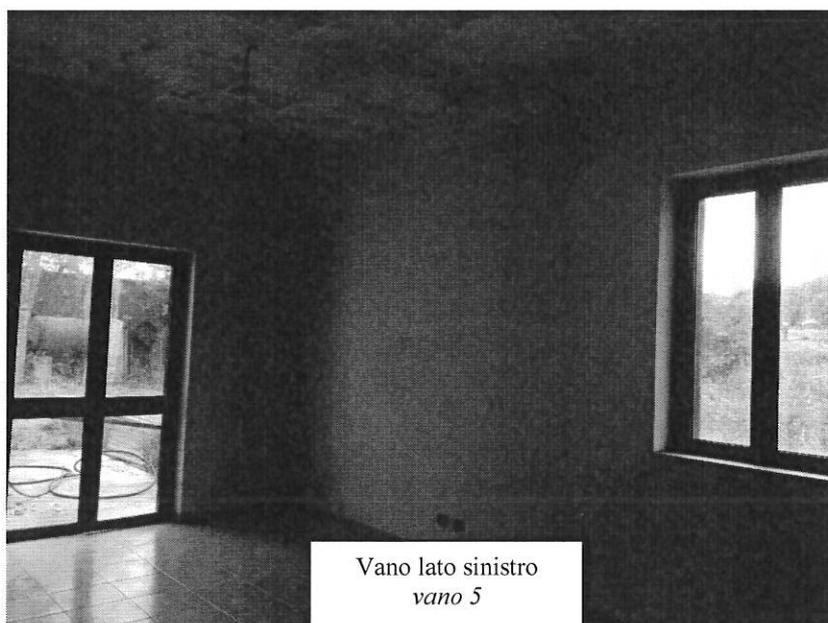
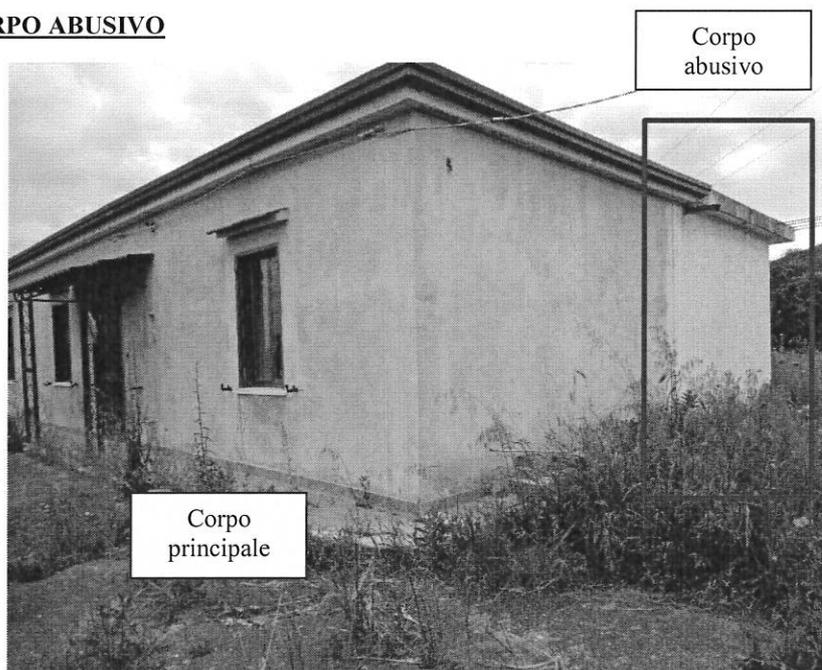
Magazzino con ingresso anche  
dall'esterno  
*vano 3*

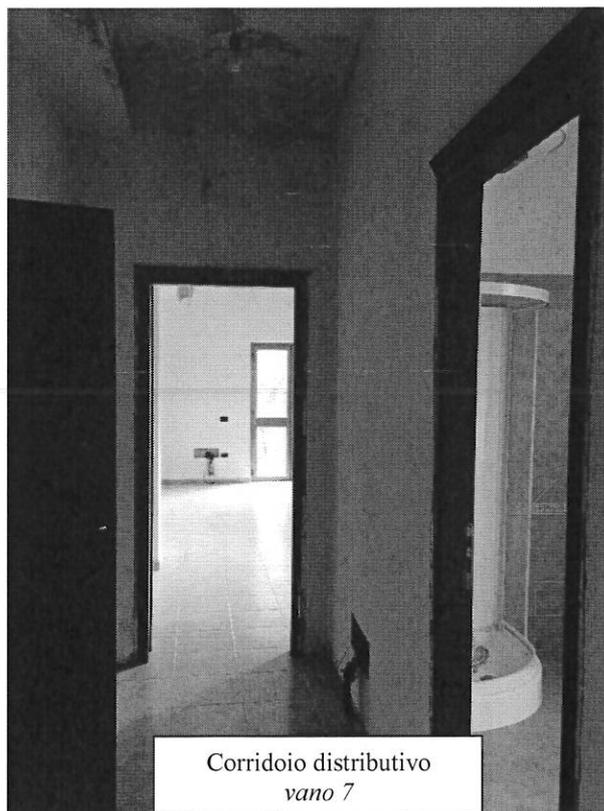
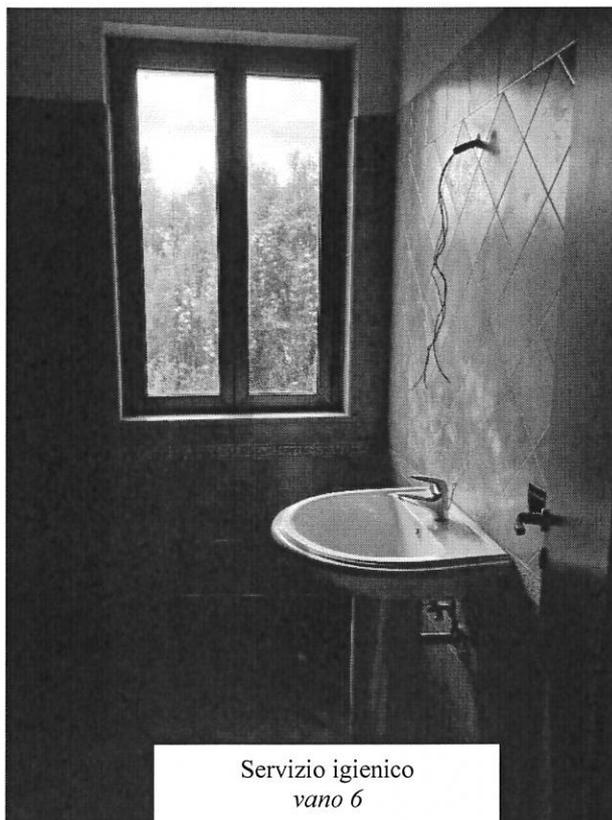


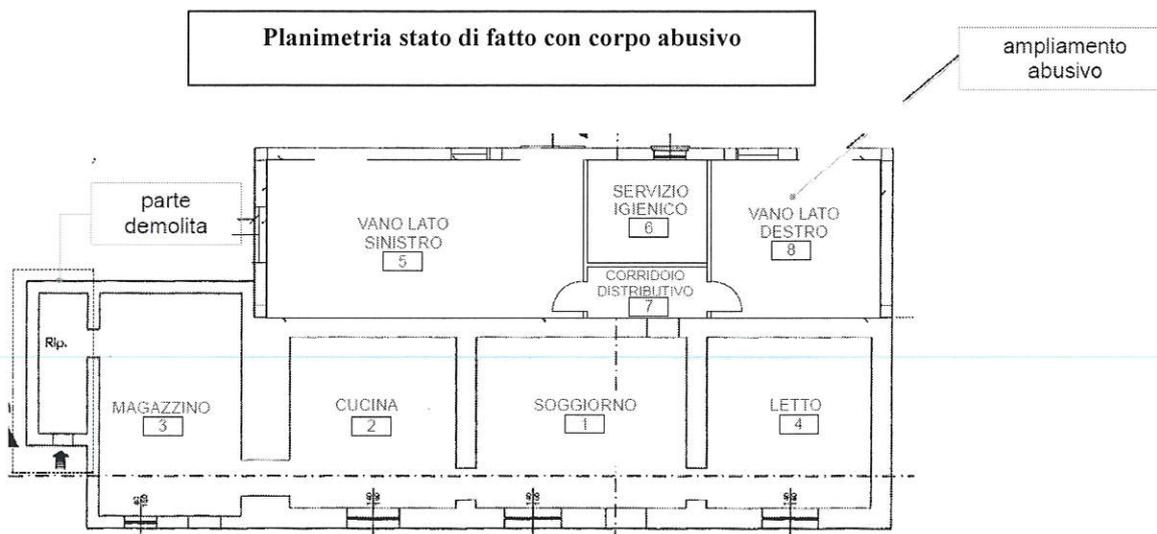
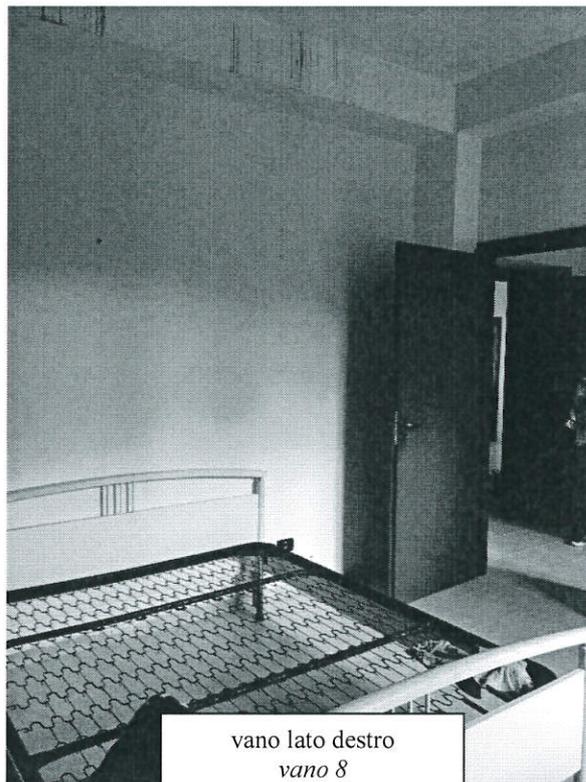
**Planimetria stato di fatto**



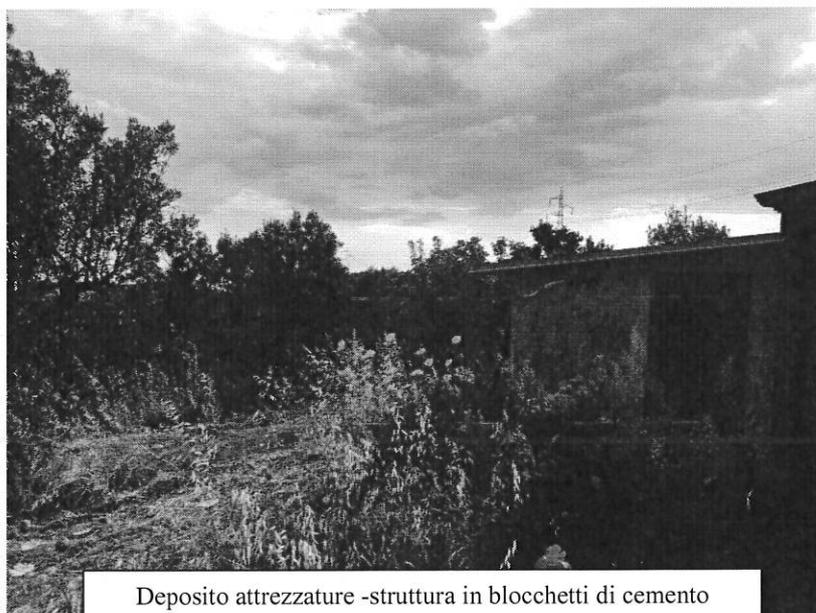
**CORPO ABUSIVO**







Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato rurale e il terreno seminativo intorno, sono ubicati nel comune di Simeri Crichi.

*Caratteristiche della zona:* il fabbricato rurale è ubicato sulla Strada Provinciale 13, in zona periferica rispetto al centro del paese di Simeri Crichi. L'agglomerato è costituito da immobili con tipologia rurale circondato da terreni agricoli.

*Servizi della zona:* Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

*Caratteristiche zone limitrofe:* Il Comune di Simeri Crichi è posto ad 11 Km dal capoluogo di regione. Tramite la Strada Provinciale 13 e sul suo proseguimento si possono raggiungere i limitrofi paesi Sellia, Zagarise, etc.

*Collegamenti pubblici:* mezzi pubblici quali autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato rurale è in possesso del \_\_\_\_\_ non è occupato da terze persone, per come dichiarato dallo stesso in fase di sopralluogo.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il \_\_\_\_\_ deve in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor \_\_\_\_\_). Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il \_\_\_\_\_ cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al S \_\_\_\_\_).

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (*allegato n. 4*).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Dal certificato ipocatastale a firma del notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni in oggetto diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 5*).

Ipoteca volontaria iscritta in data 9/07/1997 al n.1171 di formalità per lire 150.000.000, in dipendenza di atto a rogito del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini del 8/07/1997 rep.n. 98379 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA, a garanzia di un mutuo di 50.000.000 Lire gravante sulla particella identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156;**

Ipoteca legale iscritta il 22/11/2006 al n. 3888 di formalità per 35.863,30 Euro, in dipendenza di atto amministrativo in data 10/11/2006 rep. n. 16318, a favore di E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA per l'importo di 17.931,65 Euro, per la quota pari all'intera proprietà gravante sulla particella identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156;**

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di Banca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari all'intera proprietà, gravanti sulle particelle identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156 e Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197.**

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19/11/2015 al n.10728 di formalità, in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 10/08/2015 rep. n. 5505 a favore di "Super Agricola S.a.s. di Zungrone Vincenzo & C." e successiva nota di trascrizione in rettifica del 27/11/2015 n.11052 di formalità gravante sulla porzione immobiliare identificata al **Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197.**

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro gravante sulle particelle identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di Simeri Crichi al foglio n. 19 part. 156 e Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi foglio di mappa 19 particella 197** (*allegato 5.1*).

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato rurale è costituito da una struttura in muratura composta da ingresso-soggiorno, cucina, magazzino, camera da letto ed un ampliamento nella parte retrostante costituito da 2 camere, un servizio igienico e il corridoio distributivo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Simeri Crichi si evince che:

- con richiesta prot. n. 11383/2006-452/SPUN e successiva integrazione trasmessa dallo SPUN in data 08/03/2007 con prot. 1947/2007-93/Spun, il Signor \_\_\_\_\_, richiedeva il rilascio per il permesso a costruire dell'ampliamento del fabbricato rurale, ottenendo parere positivo. Per il rilascio dell'autorizzazione il Sign. \_\_\_\_\_ avrebbe dovuto:

- ✓ istituire un **vincolo di non edificazione** relativamente alla sola **superficie agraria asservita**, da trascriversi presso la conservatoria dei registri;
- ✓ corrispondere i diritti di segreteria ammontanti ad euro 154,94;
- ✓ corrispondere a titolo di contributo di costruzione, ove non dimostri la qualità di imprenditore agricolo, come definito dal comma 3, art. 17 del D.P.R. 6/06/2001 n.380:
- ✓ oneri per ampliamento fabbricato: 734,61 Euro;
- ✓ oneri per vano ad uso ripostiglio abusivo 21,08 euro (ad oggi demolito);
- ✓ n.2 marche da bollo da 14,62 euro

- Ad oggi non è stato rilasciato il permesso di costruire in quanto risulta disattesa la richiesta di integrazione fatta da parte del Comune (*allegati n. 6-7-8-12*).

Pertanto l'ampliamento risulta abusivo.

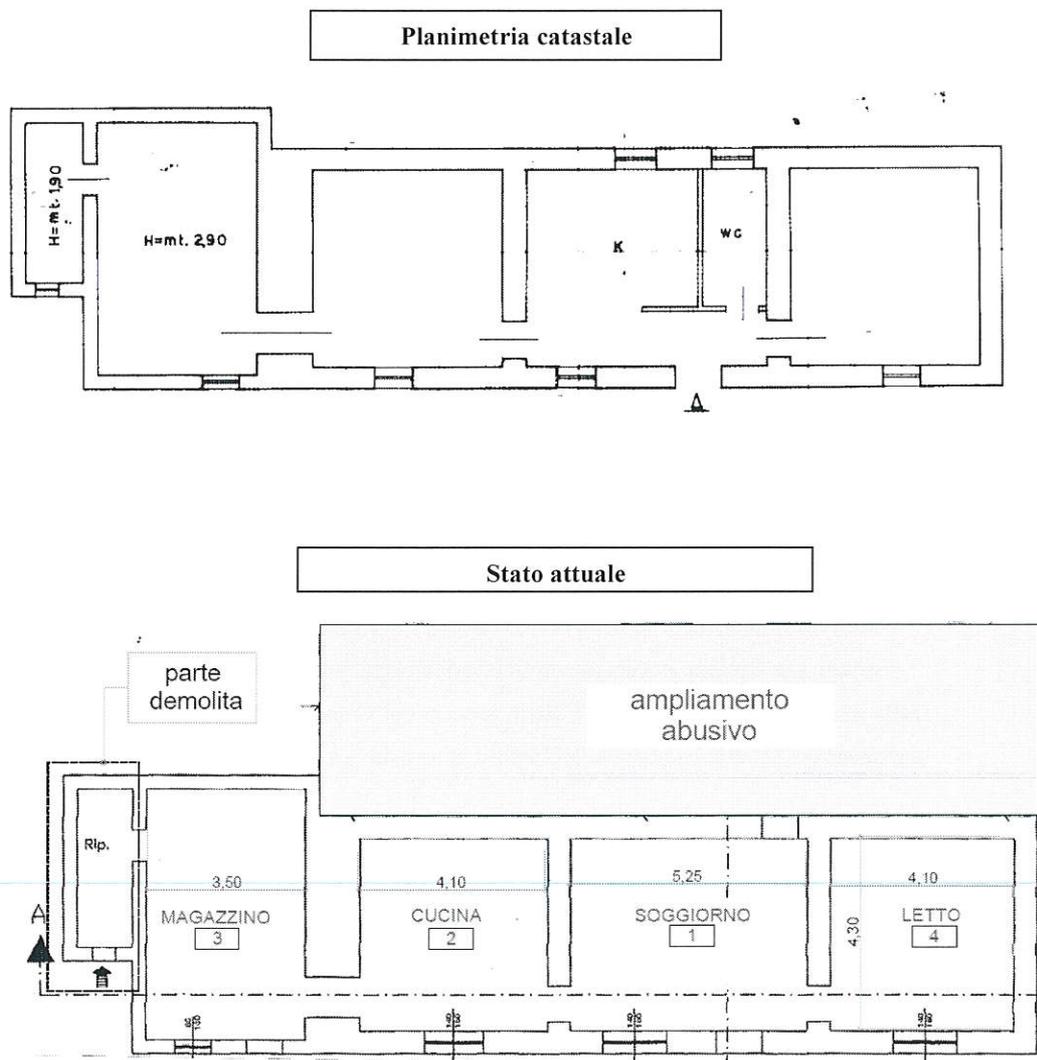
- All'interno del terreno pignorato, sono presenti n.2 depositi attrezzatura rispettivamente di circa 9 mq e 25 mq attigui tra loro (si veda rilievo fotografico). Il deposito da 9 mq ha una struttura in blocchetti di cemento ed altezza circa di 2 m, mentre quello da 25 mq presenta una struttura in lamiera grecata preverniciata di altezza media di circa 2,30 m.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Simeri Crichi non è emersa alcuna documentazione relativa ai manufatti adibiti a deposito presenti sul terreno.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Tra la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo si evidenziano le seguenti differenze:

- allo stato attuale il vano ripostiglio è stato demolito;
- il vano wc presente sulla planimetria catastale è stato demolito e il soggiorno è stato pertanto ampliato.
- sulla planimetria catastale non è riportato il corpo abusivo (*allegato n. 9*).



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie mensili di gestione dell'immobile ovvero annue	€ 0,00 €0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese per imposta IMU da anno 2012 a 2017	€ 2.222,00
Interessi del 30% su spese per imposta IMU da anno 2012 a 2017	€ 666,00
TARSU dal 2007 al 2012	€ 753,00
Interessi del 30% su spese per imposta TARSU da anno 2007 a 2012	€ 225,90
Canone idrico dal 2007 al 2012 (allegato n. 10)	€ 1.747,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

- L'immobile e il terreno circostante sono di piena proprietà del Signor \*

### 6.2 Precedenti proprietari

- Il Signor \* ha acquistato i beni in oggetto \* Mannarino  
\* in atto a rogito del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini  
di Catanzaro in data 27/09/2006 rep. n.138902 trascritto presso l'Agenzia del Territorio  
in data 3/10/2006 al n.12030 di formalità. (allegato n.5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il bene in oggetto è stato realizzato ed ampliato in diverse epoche.

- Il fabbricato principale, come si evince dalla relazione tecnica a firma dell'Ing. Merenda è stato costruito prima del 1977. L'allora proprietario Signor De Fazio Andrea, nel 1977 inoltrava al comune di Simeri Crichi domanda di ampliamento di un fabbricato esistente per la realizzazione di una stanza da letto e di un locale da adibire a deposito scorte e derrate, ottenendo concessione n.289 del 19.12.1977 (allegato n.11).

- Il \* ha presentato il 22.12.2006 con prot.n. 11383/2006-452/Spun e successiva integrazione prot. n. 1947/2007-93/Spun, la richiesta per il rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento del fabbricato rurale (allegato n.12). L'ampliamento è stato realizzato ma il Comune non ha tutt'oggi rilasciato il permesso di costruire in quanto il richiedente ha disatteso le richieste del Comune.

- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

**Destinazione urbanistica:**

Il bene ricade nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è “Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi” approvato il con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, il bene in oggetto ricade in Zona E – zona agricola (*allegato n.13-17*).

**Divisione in natura dei beni**

Nel caso in esame trattandosi di un fabbricato rurale con corte di pertinenza il bene risulta unico e non divisibile.

**Descrizione del bene:**

La superficie lorda complessiva, considerata ai fini della valutazione del compendio in questione, è quella del corpo principale in muratura presente sulla planimetria catastale.

L'unità immobiliare è ubicata in Contrada Petrarra del Comune di Simeri Crichi, ed è costituita da 4 vani, magazzino, soggiorno, cucina, camera da letto, per una superficie complessiva di circa 100,00 mq. L'altezza media interna è di 3,00 m (*allegato n.14*).

La parte ampliata viene ritenuta abusiva e non computabile al fine della stima immobiliare in quanto per la realizzazione dell'ampliamento è necessario asservire altro terreno agricolo per il raggiungimento dell'unità culturale minima (art. 51 comma 5 Legge Regione Calabria n.19/2002); verrà pertanto previsto il costo per la sua demolizione, così come verrà computato il costo per lo smantellamento dei manufatti adibiti a deposito.

Le finiture interne sono in mediocre stato di manutenzione, si evidenzia la presenza di forte umidità che potrebbe compromettere la salubrità degli ambienti, oltre alla presenza di rilevanti lesioni strutturali sui muri portanti (*allegato n.15*).

Calcolo delle superfici:

Oggetto	Parametro	Valore reale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento (P.T)	sup. Commerciale	100,00	1,00	100,00
Totale		100,00		160,00

La superficie viene arrotondata a **mq 100,00**.

\*La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, secondo il D.P.R. 138 del 23/3/1998 viene computata nella misura del:

- 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;

- 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

La superficie di area scoperta o assimilata di pertinenza dell'unità immobiliare viene computata nella misura del:

- 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto;

- 2% per la parte eccedente.

Caratteristiche degli elementi costituenti l'immobile:

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	-
<i>Struttura verticale</i>	muratura
<i>Solai</i>	Putrelle e tavelloni
Componenti edilizi	
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno tamburato
<i>Manto di copertura</i>	Copertura a padiglione
<i>Pareti esterne</i>	Muratura
<i>Pavimento interno</i>	Gres porcellanato
<i>Tinteggiatura interna</i>	Cond. mediocre
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia
<i>Riscaldamento</i>	Presenza di caldaia

In riferimento al risparmio energetico, considerate le caratteristiche strutturali ed edilizie del bene, si può affermare che sostituendo gli infissi esistenti con quelli a taglio termico, installando una caldaia a condensazione, realizzando un cappotto esterno al fabbricato si potrebbe migliorare l'efficiamento energetico dell'unità immobiliare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata attraverso il procedimento sintetico comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie reale o commerciale (comprensiva della superficie occupata dai muri interni e perimetrali) e utilizzando i coefficienti di ragguaglio per il calcolo delle superfici pertinenziali, secondo il D.P.R. n. 138 del 23.3.1998.

Le murature vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero e sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (posizione, esposizione, affacci, rifiniture, piano, ecc.).

Tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile, dell'ubicazione, del mercato immobiliare del Comune di Simeri Crichi, è stato ritenuto congruo utilizzare un valore di 450,00 €/mq.

Per la valutazione del terreno agricolo, trattandosi di un seminativo, così' come riportato nella visura catastale, considerata la potenzialità della vicinanza alla strada principale SP. 13, nonché

alla città di Catanzaro che al centro del paese di Simeri Crichi, si può attribuire un valore di circa 8,00 €/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*allegato n.16*).

### 8.3. Valutazione delle superfici

Oggetto	Sup. equivalente [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore intero [€]	Valore di diritto [€]
Immobile	100,00	450,00	45.000,00	45.000,00
Terreno	2.850,00	8,00	22.800,00	22.800,00
TOTALE	//	//	//	67.800,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi nel biennio anteriore alla vendita € 10.170,00

Oneri per la demolizione del corpo abusivo e smantellamento deposito attrezzature € 3.000,00

Oneri per l'accatastamento dell'immobile come nello stato di fatto (CILA al Comune e spese Agenzia del Territorio) € 3.000,00

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni in oggetto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova  
€ 52.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU  
Ing. Raffaella Angotti



Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.

promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~\_\_\_\_\_~~

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

promossa da

**CASSIOPEA NPL SPA**

Contro

~~\_\_\_\_\_~~  
**173/16 R.G.Espr.**

**Giudice Dr.ssa Damiani Song**

**PERIZIA**

**LOTTO 4**

**Terreno sito nel Comune di Montauro**

***Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti***

*iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283*

*C.F. NGTRFL83E69C352C P.Iva 03090820790*

*CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B*

*cellulare: 329.6231091*

*email: raffaellangotti@libero.it*

*pec: raffaella.angotti@ingpec.eu*

---

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti

**Terreno sito nel Comune di Montauro**

**LOTTO 4**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà del Signor ~~CRIC S.p.A.~~, di un terreno ubicato in Contrada Zalarmichello del Comune di Montauro. Il bene, **lotto 4**, è riportato al Catasto Terreni del Comune di Montauro foglio di mappa del **n.10 particella 17** (*allegato n.1*).

**Foglio di mappa n. 10 particella n.17:**

17 AA uliveto cl 3 ha 00.07.00, rd euro 2,53, ra euro 2,17

17 AB pascolo arb , cl U, ha 00.08.60, rd euro 1,55, ra euro 0,49

Il terreno confina a Nord, ad Ovest e ad Est con la strada Provinciale SP 117, a Sud con altro foglio di mappa (*allegato n.2*).

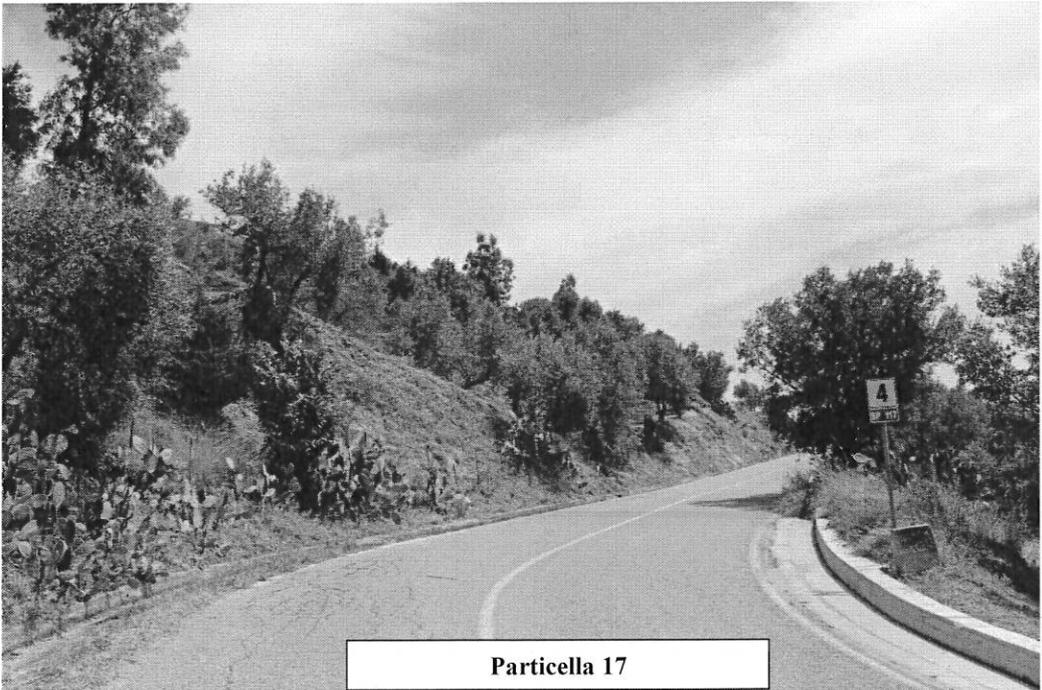
**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**Ortofoto**

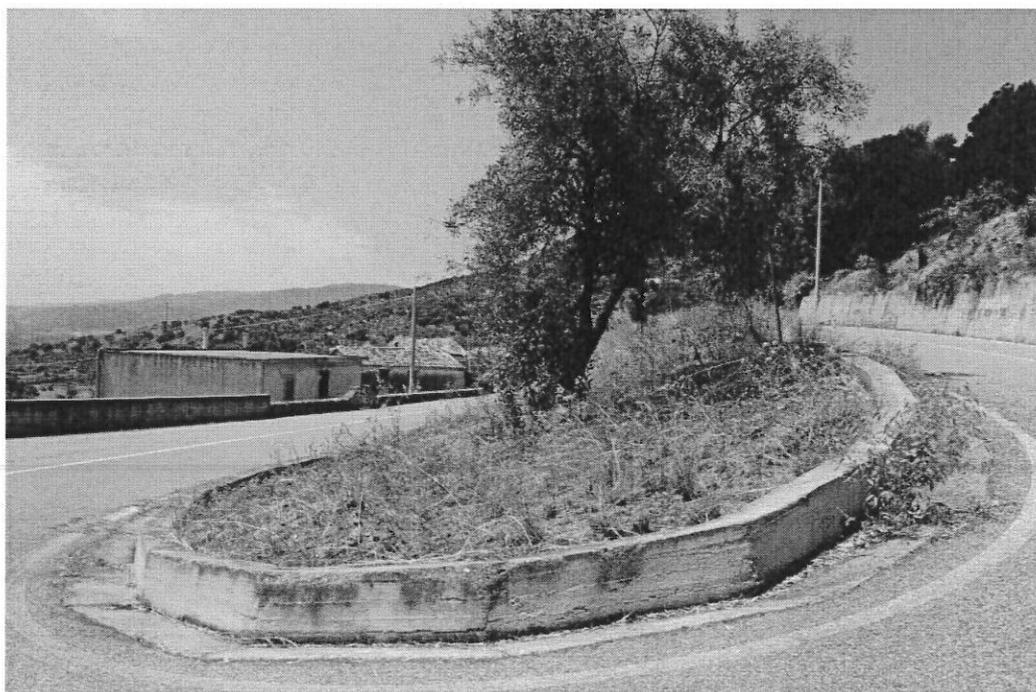
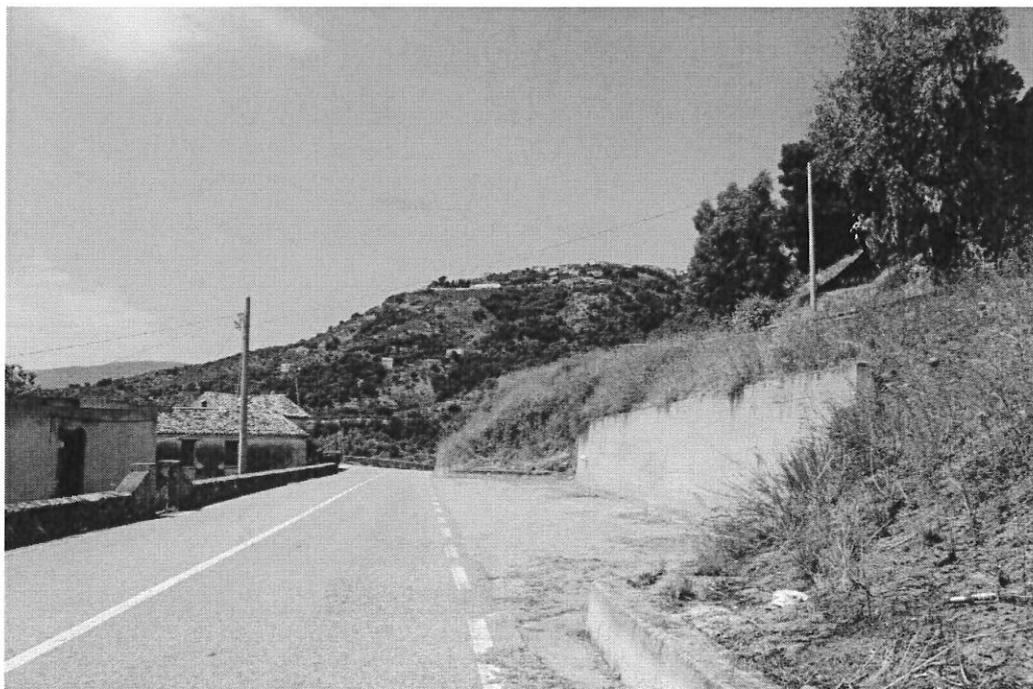


Accesso all'area dalla SP 117



Particella 17

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ██████████



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il terreno è posto a circa 2 Km dall'ex strada Provinciale che collega Montauro centro con Montauro Scalo.

*Caratteristiche della zona:* il terreno è ubicato a ridosso della strada SP 117 con tessuto prettamente agricolo, a pochi chilometri dal centro del paese.

*Servizi della zona:* Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

*Caratteristiche zone limitrofe:* Il Comune di Montauro, dista circa 35 Km dal capoluogo di regione, ed è bene collegato ad esso per mezzo della Nuova Strada Statale 106. Tramite la SP 117 è invece ben collegato con il comune di Montepaone.

*Collegamenti pubblici:* mezzi pubblici quali la ferrovia e autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il Signor ~~Cl~~ cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor ~~Ed~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il Signor ~~Cl~~ cedeva in fitto il terreno in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Montauro, Petrizzi, Simeri Crichi al Signor ~~S~~.

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (*allegato n. 3*).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti

**4.2.1. Iscrizioni:**

Dal certificato ipocatastale a firma del Notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 4*):

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di B@nca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari all'intera proprietà.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento esattoriale trascritto in data 20/03/1998 al n.4647 di formalità, in dipendenza di atto amministrativo del 20/03/1998 rep.n. 19/97 a favore di ETR spa con sede in Cosenza, per la quota pari all'intera proprietà dei beni in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro per la quota pari all'intera proprietà (*allegato n.5-6*).

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al terreno in oggetto.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Il terreno è stato valutato per come riportato sull'estratto di mappa e per l'estensione presente sulla visura catastale. Non è stato eseguito un rilievo topografico dell'appezzamento di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini, così' come piu' volte ribadito, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese per imposta IMU anno 2015 e anno 2017 ( <i>allegato n.7</i> )	Totale	€ 10,46
--	--------	---------

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Attuali proprietari**

- Il bene è di piena proprietà del Signor [REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari**

Il terreno in oggetto è pervenuto al Signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ dalla Signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ a a Montauro il 15/08/1894, per atto del Notaio Vincenzo Gallelli di Soverato in data 22/09/1969 rep.n. 63123 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 09/10/1696 al volume 6064 Registro particolare n. 15209 (*allegato n. 4*).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa al terreno in oggetto.

### **Destinazione urbanistica:**

Il bene oggetto di vendita ricade nel Comune di Montauro il cui strumento urbanistico vigente è il PSC adottato con delibera del C.C. n. 16 del 31/07/2015 e relativo regolamento edilizio (*allegato n. 8*).

Così' come dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica la particella 17 del foglio di mappa 10 ricade interamente in ambito Agricolo "E".

La particella su menzionata è sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e s.m.i. (*allegato n. 9*).

### **Descrizione del bene:**

La particella oggetto di vendita è una fascia di terreno stretta e lunga, circondata da tre parti dalla strada provinciale SP117, con andamento del terreno per lo più scosceso. Per circa la metà della sua estensione è incolta e sono presenti arbusti di tipo spontaneo, nell'altra metà invece sono presenti alberi d'ulivo. L'ingresso alla particella avviene dalla strada provinciale SP 117 (si veda rilievo fotografico).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI:

### **8.1. Criterio di Stima**

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (posizione, esposizione, altimetria, estensione, ecc.).

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	COLTURA	PREZZO (Euro/mq)	PREZZO COMPLESSIVO (Euro)
10	17	700	ULIVETO	€ 8,00	€ 5.600,00
		860	PASCOLO ARB	€ 3,00	€ 2.580,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 8.180,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 10% € 818,00.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova  
€ 7.400,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU  
Ing. Raffaella Angotti



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

promossa da

**CASSIOPEA NPL SPA**  
Contro

~~CASSIOPEA NPL SPA~~  
**173/16 R.G.Espr.**

**Giudice**  
**Dr.ssa Damiani Song**

**PERIZIA**  
**LOTTO 5**

**Terreni siti nel Comune di Simeri Crichi**

***Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti***  
*iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283*  
*C.F. NGTRFL83E69C352C - P.Iva 03090820790*

*CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B*

*cellulare: 329.6231091*

*email: raffaellangotti@libero.it*  
*pec: raffaella.angotti@ingpec.eu*

---

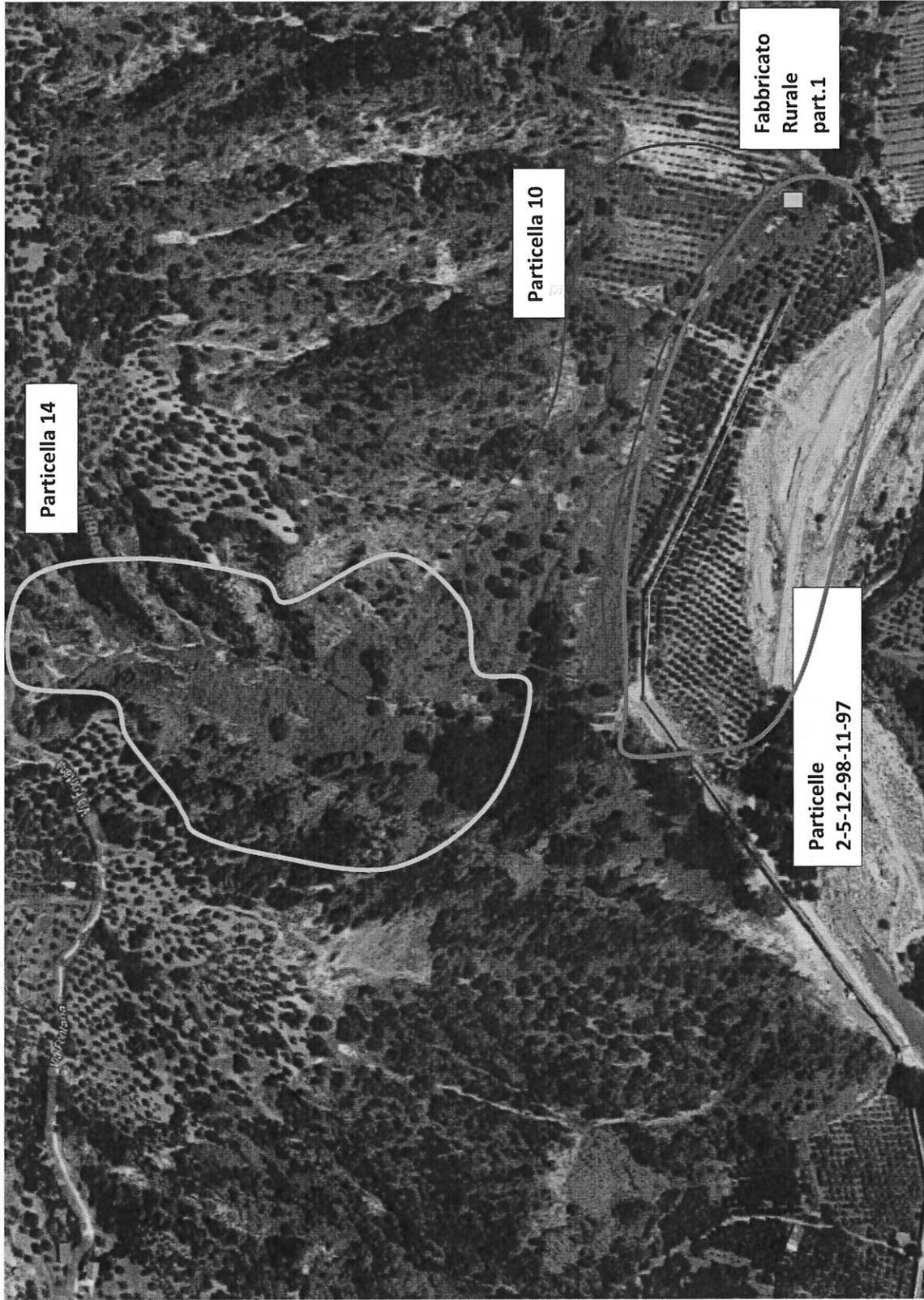
---

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G. Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro CASSIOPEA NPL SPA

Schematizzazione dei terreni:



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

Sovrapposizione catastale - ortofoto



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~\_\_\_\_\_~~

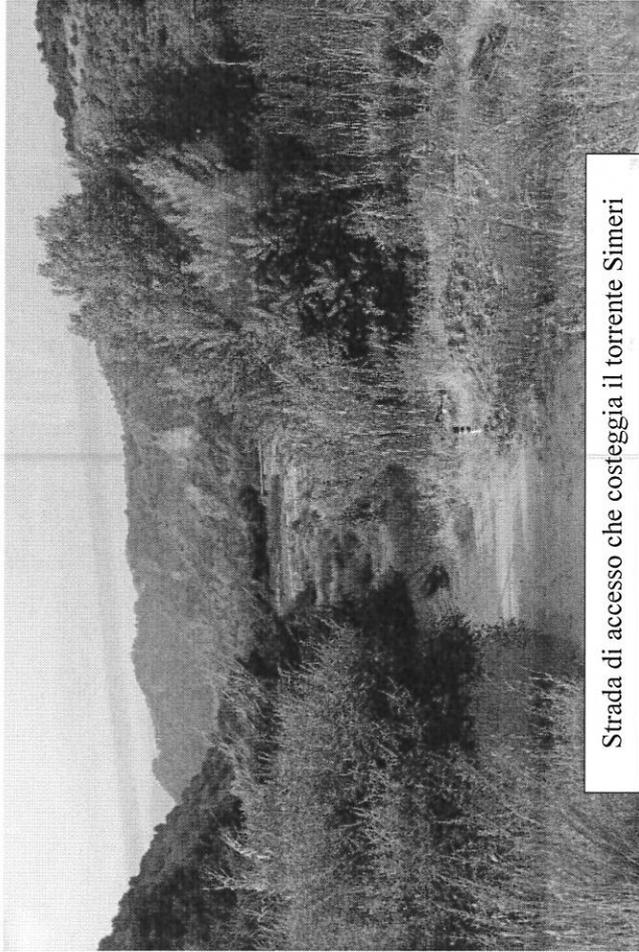
Vista 3D:



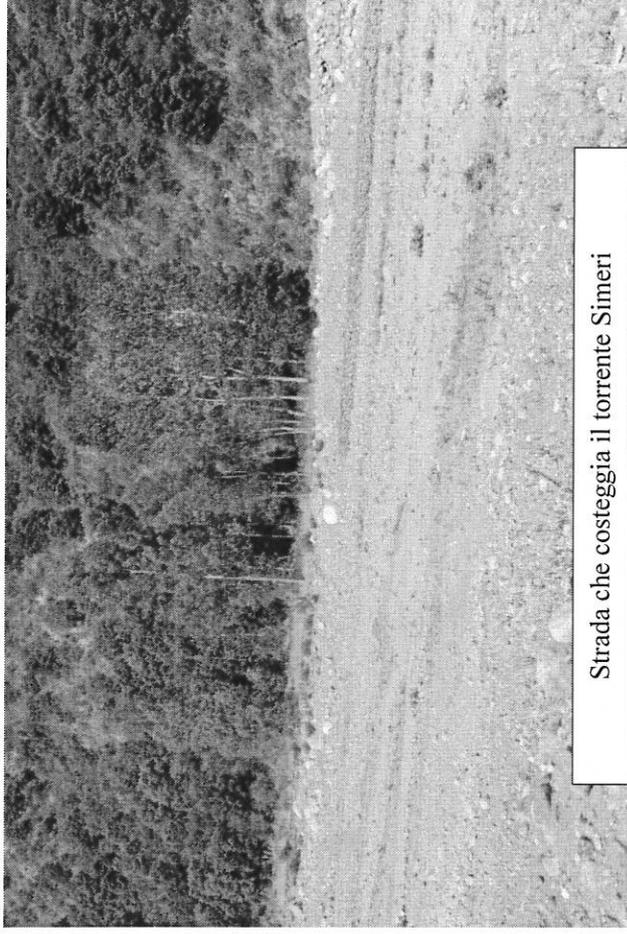
NORD



Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

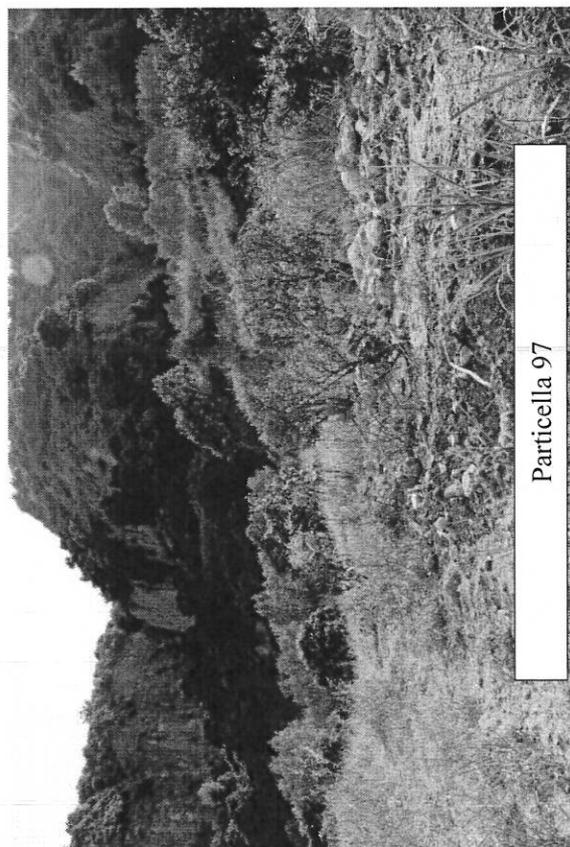


Strada di accesso che costeggia il torrente Simeri

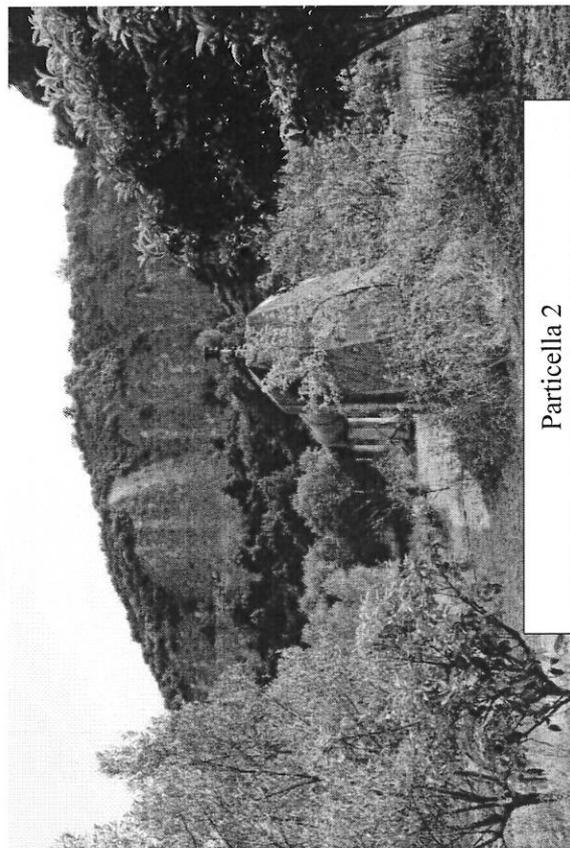


Strada che costeggia il torrente Simeri

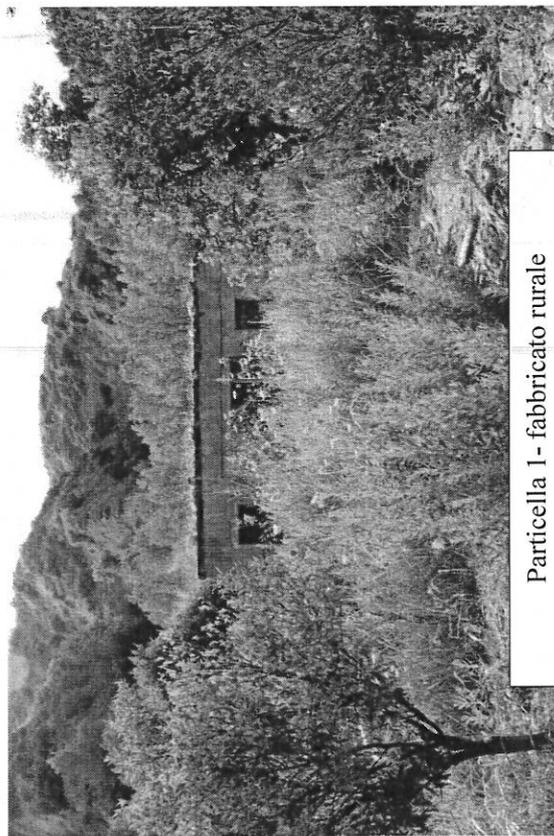
Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro



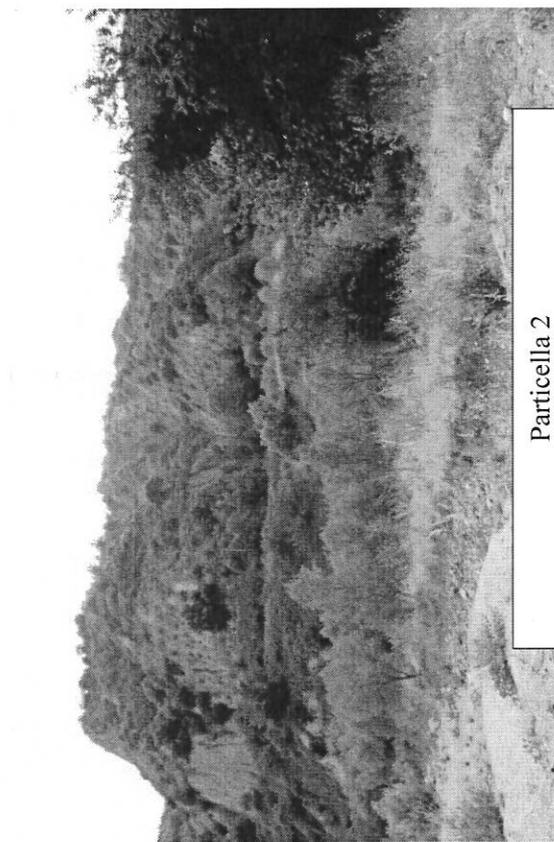
Particella 97



Particella 2

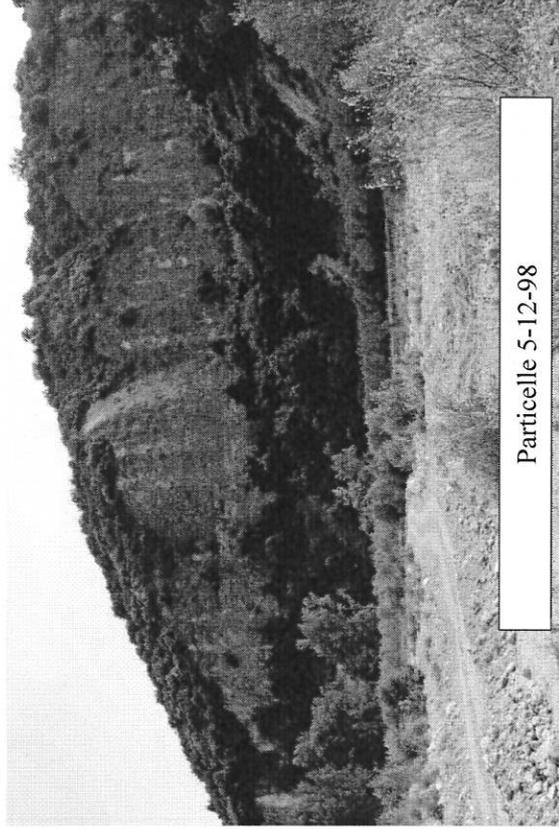
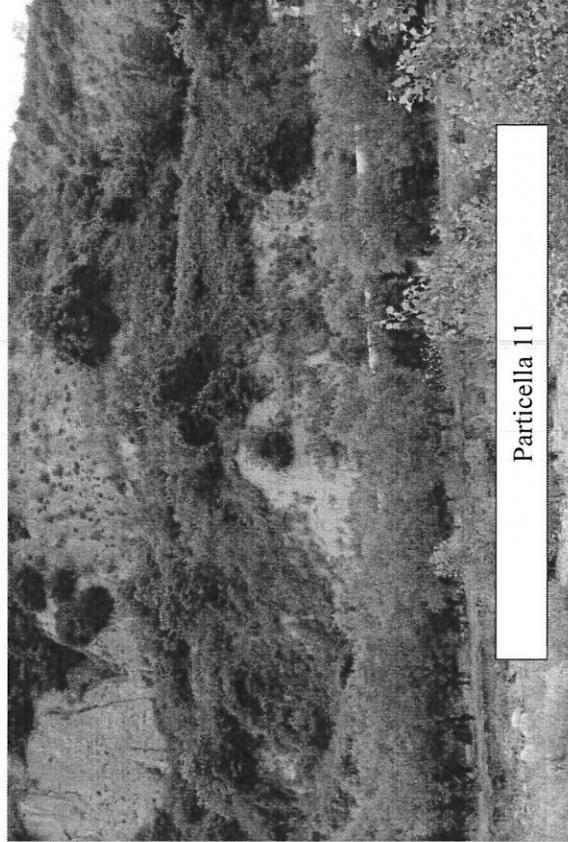
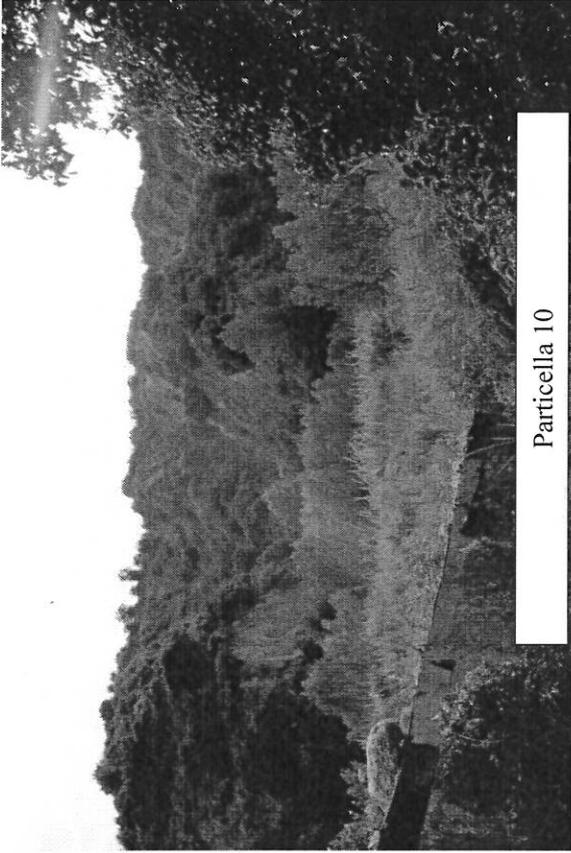
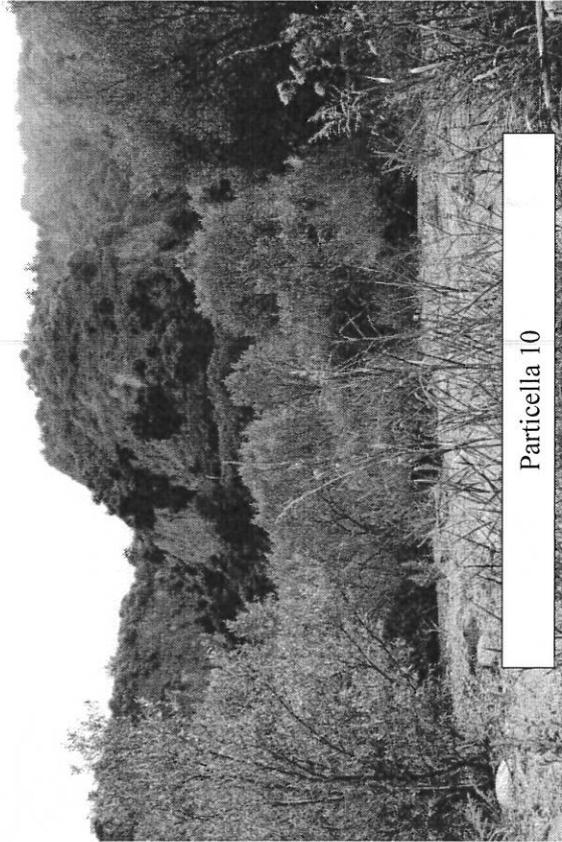


Particella 1 - fabbricato rurale



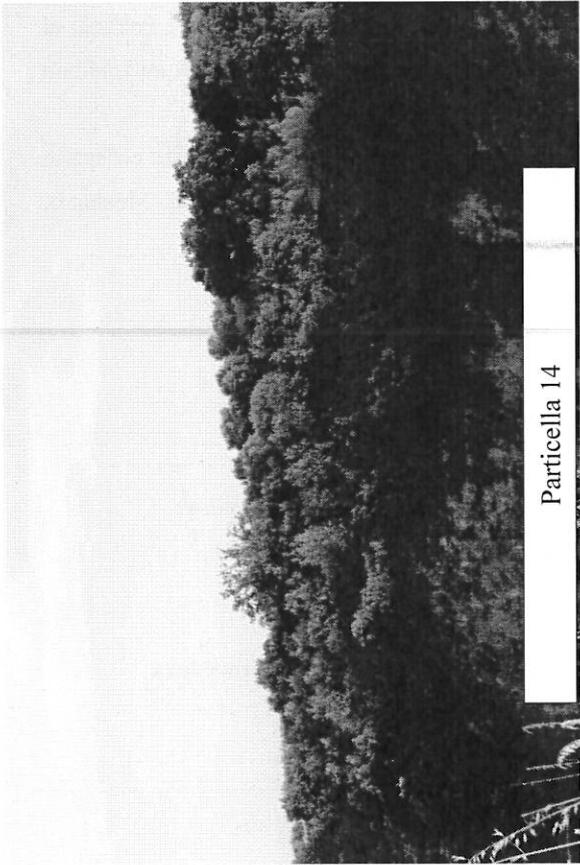
Particella 2

Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.  
promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro

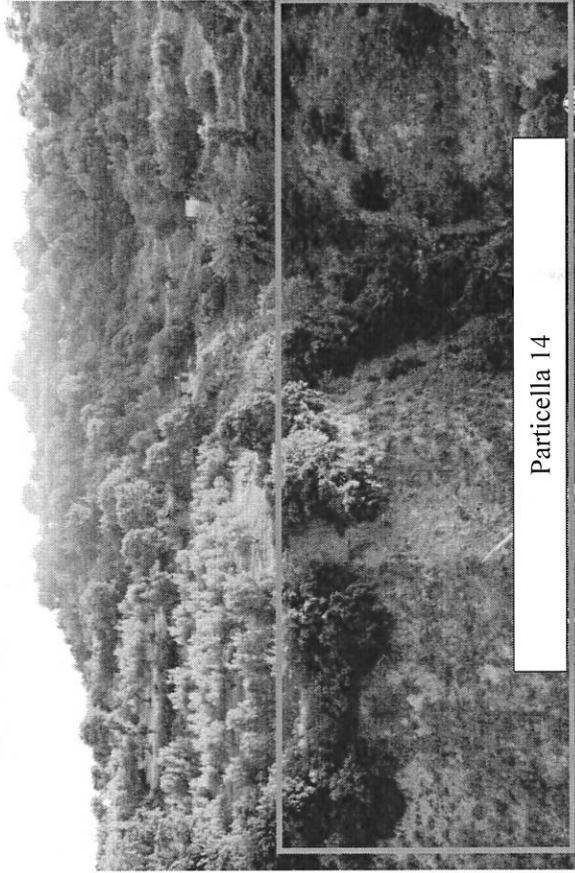


Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G. Espr.

promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro



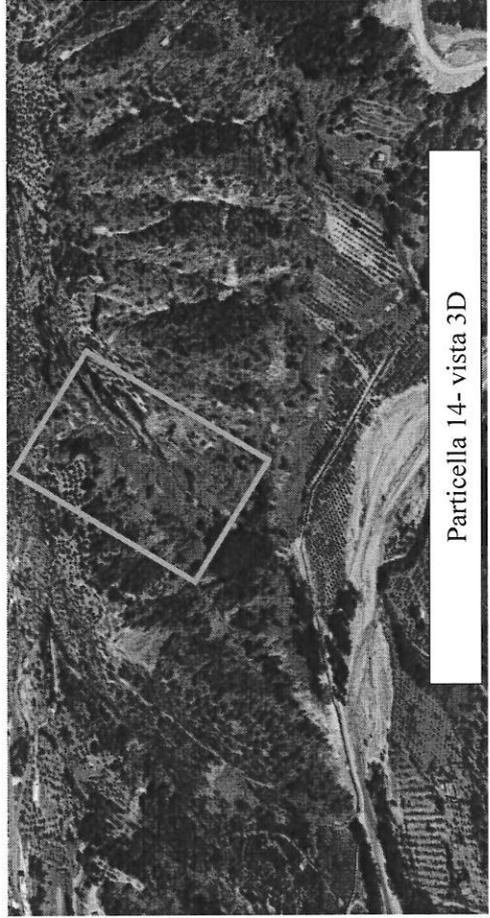
Particella 14



Particella 14



Particella 14



Particella 14- vista 3D

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni sono posti vicino il torrente Simeri, in zona periferica rispetto al centro del paese.

*Caratteristiche della zona:* i terreni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del paese di Simeri Crichi. L'agglomerato è costituito da terreni con destinazione agricola.

*Servizi della zona:* Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

*Caratteristiche zone limitrofe:* Il Comune di Simeri Crichi è posto ad 11 Km dal capoluogo di regione. Tramite la Strada Provinciale 13 e sul suo proseguimento si possono raggiungere i limitrofi paesi Sellia, Zagarise., etc.

*Collegamenti pubblici:* mezzi pubblici quali autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il Signor ~~\_\_\_\_\_~~ cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto, ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~\_\_\_\_\_~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il Signor Chiodo Vincenzo cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto, ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~\_\_\_\_\_~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (allegato n. 3).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Dal certificato ipocatastale a firma del Notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 4*):

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di B@nca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari all'intera proprietà.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro per la quota pari all'intera proprietà (*allegato n.5*).

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi non è stato rinvenuto alcune documento relativo ai terreni in oggetto, né sul fabbricato rurale.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

I terreni sono stati valutati per come riportati sull'estratto di mappa e per l'estensione presente sulla visura catastale. Così' come piu' volte ribadito, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva, non è stato eseguito un rilievo topografico degli appezzamenti di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese per imposta IMU anno 2014	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Spese per imposta IMU anno 2015	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Totale	<b>€ 2.834,42</b>
<i>(allegato n. 6)</i>	
<i>(foglio 10 particelle n. 38-39-56-57, foglio 12 particelle n. 2-5-10-11-97-98-12-14-19-20)</i>	

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 Attuali proprietari

- I beni sono di piena proprietà del Signor 

#### 6.2 Precedenti proprietari

Relativamente alle particelle 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98:

I terreni sono pervenuti al Signor ~~\_\_\_\_\_~~ dal Signor Giglio Giuseppe nato a Catanzaro il 15/12/1949 con atto a rogito del Notaio Andreacchio di Soverato in data 30/01/2004 rep. 45754, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro il 09/02/2004 al n. 1755 di formalità.

Relativamente alle particelle 19 e 20:

I terreni sono pervenuti al Signor ~~\_\_\_\_\_~~ dalla Signora Maria Teresa Cimino nato a Simeri Crichi il 17/09/1934, per atto a rogito del Notaio Carmen Infantino in data 03/03/2006 rep.n. 35495 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 17/03/2006 al n. 3525 di formalità (*allegato n. 4*).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa ai terreni in oggetto.

### **Destinazione urbanistica:**

I terreni ricadono nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è il "Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi" approvato con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, i beni in oggetto ricadono in Zona E – zona agricola (*allegato n. 7-8*).

### **Descrizione del bene:**

Ai terreni identificati dalle **particelle n. 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 97, 98**, si accede dalla strada provinciale che collega il centro abitato di Simeri Crichi con la frazione Simeri.

I terreni si estendono dalla sommità collinare, in particolare per le particelle 14 e 10, fino a degradare verso il torrente Simeri. Trattasi di terreni con pendenze variabili a volte anche molto accentuate.

I terreni a valle, invece, identificati dalle particelle 2, 5, 11, 12, 97, 98, presentano una conformazione del terreno per lo più pianeggiante.

In particolare:

- le particelle 12, 5, 98 sono state erose dalle acque del fiume Simeri pertanto non sono ben identificati i confini;
- la particella 2 è coltivata ad uliveto solo per circa il 65%, la restante parte è stata anch'essa erosa dal fiume;
- la particella 10 è in parte occupata da sottobosco ed in parte coltivata ad uliveto;
- le particelle 2 e 11 sono attraversate da condotte di acqua per uso irriguo di proprietà del consorzio Jonio-Catanzarese. In merito a ciò, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato rinvenuto nessun documento attestante eventuale servitù.

I terreni identificati dalle particelle **19, 20** hanno una conformazione per lo più pianeggiante.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1 versa in cattivo stato di manutenzione, la presenza di arbusti spontanei ha impedito l'ingresso per poter meglio valutare lo stato dei luoghi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI:

### 8.1. Criterio di Stima

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (posizione, altimetria, configurazione, giacitura, estensione, ecc.), ed anche alla presenza di possibili vizi.

Verrà pertanto utilizzato un coefficiente che terrà conto di quanto sopra esposto, di seguito ne viene meglio specificato l'utilizzo:

Parametro	Descrizione	COEFF.
Distanza centro abitato	Buona	1
	Normale	0,9
	Cattiva	0,8
Altimetria	Pianura	1
	Collina	0,9
	Montagna	0,8
Configurazione	Regolare	1
	Normale	0,9
	Irregolare	0,8
Giacitura	Pianeggiante	1
	Medio	0,9
	Acclive	0,8
	Molto scosceso	0,7
Estensione	Piccolo appezzamento	0,9
	Medio appezzamento	1
	Grande appezzamento	0,8
	Appezzamento molto grande	0,7

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona.



**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare**  
promossa da

**CASSIOPEA NPL SPA**

Contro

~~XXXXXXXXXX~~

**173/16 R.G.Espr.**

**Giudice Dr.ssa Damiani Song**

**ELENCO ALLEGATI**

**LOTTO 6**

**Terreni siti nel Comune di Simeri Crichi**

***Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Angotti***  
*iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 2567*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2283*  
*C.F. NGTRFL83E69C352C P.Iva 03090820790*

*CON STUDIO IN CATANZARO VIA DEI TULIPANI 131/B*

*cellulare: 329.6231091*

*email: raffaellangotti@libero.it*  
*pec: raffaella.angotti@ingpec.eu*

---

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti

**Terreni siti nel Comune di Simeri Crichi**

**LOTTO 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del Signor ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ e della Signora ~~\_\_\_\_\_~~, di terreni ubicati  
nel Comune di Simeri Crichi.

I beni, **lotto 6**, sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi **foglio di mappa n. 10** particelle n. **38, 39, 56, 67** (*allegato n.1*).

**Foglio di mappa n. 10 particelle n.:**

38 seminativo arb cl 3, ha 00.16.20 rd euro 3,76, ra euro 1,59

39 bosco ceduo cl U, ha 00.13.10, rd euro 0,68, ra euro 0,41

56 AA uliveto cl 2, ha 02.09.00, rd euro 124,13, ra euro 80,95

56 AB seminativo arb cl 1, ha 00.12.40, rd euro 6,40, ra euro 2,56

67 AA uliveto cl 2, ha 00.69.70, rd euro 41,40, ra euro 27,00

I terreni identificati dalle particelle 38-39 confinano a Nord con particelle 25,27, ad Est con particelle 33, 105, a Sud con particella 113 e altro foglio di mappa, ad Ovest con particella 37 e 25.

I terreni identificati dalle particelle 56-67 confinano a Nord con particelle 47,51 foglio di mappa 10, ad Est con particella n.55 foglio di mappa 10 e con particelle 13, 15, 18, del foglio di mappa 12, a Sud con particella n. 23 del foglio di mappa 10 e con particelle 59, 90 del foglio di mappa 10, ad Ovest con particelle n. 66, 65 del foglio di mappa 10 (*allegato n.2*).

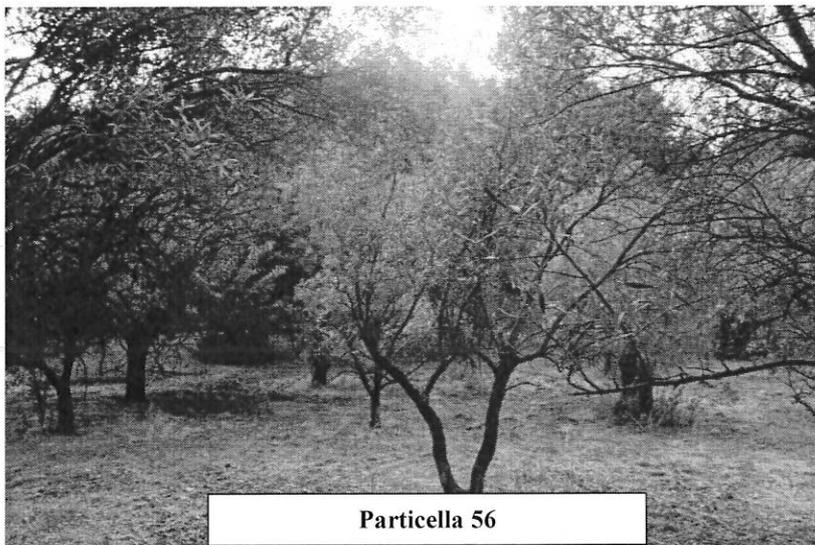
**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**Sovrapposizione catastale-ortofoto**



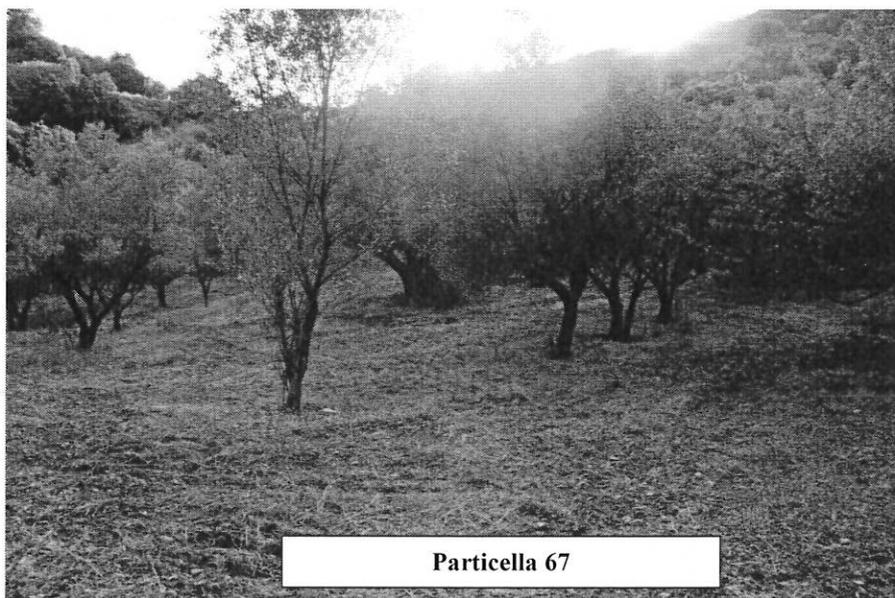
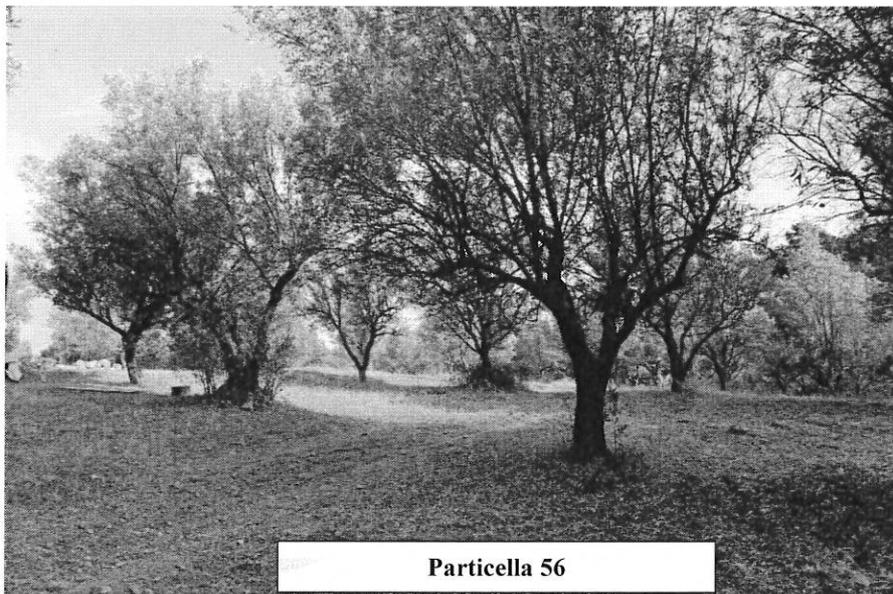
**Ortofoto**



**Particella 56**

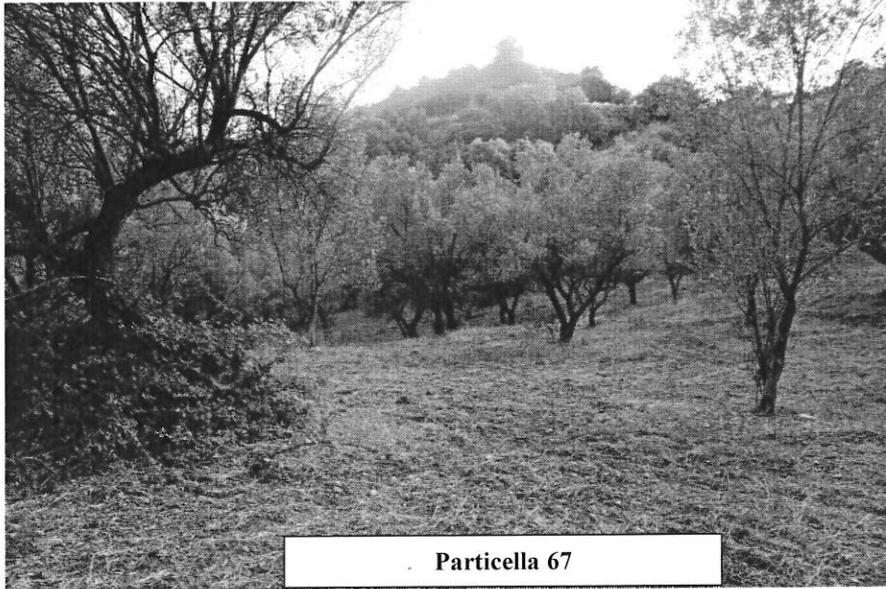
Esecuzione immobiliare N.173/16 R.G.Espr.

promossa da CASSIOPEA NPL SPA contro ~~CINQUESENI~~



---

Giudice Dr.ssa Damiani Song  
Perito: Ing. Raffaella Angotti



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I terreni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del paese.

*Caratteristiche della zona:* L'agglomerato è costituito da terreni con destinazione agricola.

*Servizi della zona:* Nel centro del paese sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: scuole, farmacia, posta.

*Caratteristiche zone limitrofe:* Il Comune di Simeri Crichi è posto ad 11 Km dal capoluogo di regione. Tramite la Strada Provinciale 13 e sul suo proseguimento si possono raggiungere i limitrofi paesi Sellia, Zagarise., etc.

*Collegamenti pubblici:* mezzi pubblici quali autobus consentono la mobilità nei centri limitrofi e nel centro della città.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme sono stati registrati n. 2 contratti:

- atto n. 860 serie 3T del 17/09/2014 con il quale il Signor ~~Giuseppe Antonino~~ cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~Federico Antonino nato a Montauro il 26/11/1956~~. Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 09/09/2017;

- atto n.1238 serie 3T del 08/07/2015 con il con il quale il Signor ~~Giuseppe Antonino~~ cedeva in fitto tutti i terreni in oggetto ed altri terreni siti nel Comune di Simeri Crichi, Montauro, Petrizzi, al Signor ~~Scipione Massimo nato a Montauro il 20/07/1975~~.

Il contratto aveva validità di tre anni con scadenza il 30/06/2017 (*allegato n. 3*).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Dal certificato ipocatastale a firma del Notaio Fabio Orlandi, non sono emersi diritti, vincoli ed oneri giuridici sui beni diversi da quelli in atti e appresso riportati (*allegato n. 4*):

Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/07/2009 al n.1886 di formalità per 27.800,00 Euro in dipendenza del decreto ingiuntivo a ministero del Tribunale di Catanzaro in data 29/04/2009 rep. n.1519, a favore di B@nca 24-7 Spa per l'importo di 17.406,33 Euro, oltre interessi per 7.832,85 Euro e spese per 2.560,82 Euro, per la quota pari ad ½ indiviso dei beni in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19/11/2015 al n. 10728 di formalità, in dipendenza di atto esecutivo a ministero del Tribunale di Catanzaro del 10/08/2015 rep. 5505 a favore di "Super Agricola Sas di Zungrone Vincenzo & C." con sede a Catanzaro, con nota di trascrizione rettificata 27/11/2015 n.11.052 di formalità per la quota pari ad ½ indiviso delle particelle 38-39 foglio di mappa 10.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2016 al n. 10846 di formalità in dipendenza di atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del 12/09/2016 rep. n. 4945/2016 a favore di Cassiopea N.P.L. Spa per la somma di 39.219,82 Euro per la quota ad ½ indiviso dei beni in oggetto (*allegato n.5*).

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Simeri Crichi non è stato rinvenuto alcune documento relativo ai terreni in oggetto.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

I terreni sono stati valutati per come riportati sull'estratto di mappa e per l'estensione presente sulla visura catastale. Così' come più volte ribadito, non è stato eseguito un rilievo topografico degli appezzamenti di terreno per valutare l'esatta estensione dei confini, per non aggravare ulteriormente le spese della procedura esecutiva.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese per imposta IMU anno 2014	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Spese per imposta IMU anno 2015	€ 1.090,16
Interessi del 30% su spese per imposta IMU anno 2014	€ 327,05
Totale	<b>€ 2.834,42</b>
<i>(foglio 10 particelle n. 38-39-56-57, foglio 12 particelle n. 2-5-10-11-97-98-12-14-19-20)</i>	
<i>(allegato n. 6)</i>	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

6.2 I beni sono di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno c

### 6.3 Precedenti proprietari

I terreni identificati al foglio di mappa 10 particelle 67 e 56 sono pervenuti al Signor ~~\_\_\_\_\_~~ dalla Signora Giovannina Fratto nato a Fossato Serralta il 09/01/1916, per atto del Notaio Rosa Gallelli di Soverato in data 18/01/1982 rep.n. 4994 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 17/02/1982 al volume 2991 di formalità.

I terreni al foglio di mappa 10 particelle 38 e 39 sono pervenuti al Signor ~~\_\_\_\_\_~~ e alla Signora ~~\_\_\_\_\_~~ dal Signor De Salazar Riccardo nato a Simeri Crichi il 09/04/1928, per atto del Notaio Iadvida Palage di Lamezia Terme in data 31/05/1990 rep.n. 149543 trascritto presso la Conservatoria dei registri di Catanzaro il 13/06/1990 al volume 8833 di formalità (*allegato n. 4*).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

### Destinazione urbanistica:

I terreni ricadono nel Comune di Simeri Crichi il cui strumento urbanistico vigente è "Piano regolatore generale e regolamento edilizio nel Comune di Simeri Crichi" approvato il con decreto n.260 del 11/05/1998.

In particolare, il bene in oggetto ricade in Zona E – zona agricola (*allegato n.7-8*).

### Descrizione del bene:

Ai terreni in oggetto si accede per mezzo di strade interpoderali della frazione Simeri, attraversando altre proprietà private alcune volte recintate e pertanto attualmente non accessibili.

I terreni in oggetto risultano essere ubicati in zone impervie, con presenza di cespugli ed alberature spontanee, che rendono difficile persino la percorribilità pedonale.

I terreni identificati dalle particelle 56 e 67 presentano un andamento del terreno per lo più pianeggiante coltivate con piante d'ulivo.

Ai terreni identificati dalle particelle 38 e 39 non è stato possibile accedervi per la presenza di barriere lungo le strade interpoderali che ne hanno impedito l'accesso, pertanto la valutazione verrà eseguita sulla base di quanto riportato sulle planimetrie catastali.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI TERRENI:****8.1. Criterio di Stima**

Il prezzo unitario (€/mq) è stato valutato in base a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (posizione, altimetria, configurazione, giacitura, estensione, ecc.), e anche alla presenza di possibili vizi.

Verrà pertanto utilizzato un coefficiente che terrà conto di quanto sopra esposto.

Di seguito ne viene meglio specificato l'utilizzo:

<b>Parametro</b>	<b>Descrizione</b>	<b>COEFF</b>
Distanza centro abitato	Buona	1
	Normale	0,9
	Cattiva	0,8
Altimetria	Pianura	1
	Collina	0,9
	Montagna	0,8
Configurazione	Regolare	1
	Normale	0,9
	Irregolare	0,8
Giacitura	Pianeggiante	1
	Medio	0,9
	Acclive	0,8
	Molto scosceso	0,7
Estensione	Piccolo appezzamento	0,9
	Medio appezzamento	1
	Grande appezzamento	0,8
	Appezzamento molto grande	0,7

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari operanti nella zona; professionisti (Geometri, Periti Edili, Architetti, Ingegneri) di personale conoscenza operanti nella zona.

### 8.3. Valutazione delle superfici

La valutazione dei terreni, verrà eseguita sulla base delle descrizioni sopra riportate e sulla base dello stato dei luoghi dei terreni (allegato 9).

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	COLTURA CATASTALE	COLTURA REALE	PREZZO (Euro/mq)	coe ff di stanza centro abitato	coe ff di altimetria	coe ff di giacitura	coe ff di estensione	coe ff di configurazione	COEFF GLOBALE	PREZZO EFFETTIVO	PREZZO COMPLESSIVO
10	38	1620	seminativo arb	//	€ 4,00	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 2,10	€ 3.401,22
10	39	1310	bosco ceduo	//	€ 1,50	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,52	€ 0,79	€ 1.031,39
10	56	20900	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	1	0,8	0,9	0,52	€ 4,15	€ 86.676,48
10	56	1	seminativo arb	uliveto	€ 4,00	0,8	0,9	1	0,9	0,8	0,52	€ 2,07	€ 2,07
10	67	6970	uliveto	uliveto	€ 8,00	0,8	0,9	1	1	0,9	0,65	€ 5,18	€ 36.132,48
TOTALE												€	127.243,65

Valore di diritto (1/2 di proprietà)

€ 63.500,00.

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione per mancanza di garanzia da possibili vizi 15%

€9.525,00.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

€54.000,00.

Catanzaro 13/11/2017

Il CTU

Ing. Raffaella Angotti

